

Forslag

til

Lov om ændring af retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner).

Fremsat den 16. december 1977 af *justitsministeren*.

§ 1.

I lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1 af 2. januar 1975 som ændret senest ved § 12 i lov nr. 300 af 8. juni 1977, foretages følgende ændringer:

1. I § 513, stk. 4, ændres „aktiver“ til: „aktivet“.

2. I § 520, stk. 1, ændres „det i § 561 nævnte møde“ til: „et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion“.

3. § 539 affattes således:

„§ 539. Auktion over fast ejendom afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Andre auktioner afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet.“

4. I § 550 indsættes som stk. 5:

„Stk. 5. Skønner fogedretten, at der kan opnås et væsentligt højere bud på en ny auktion, kan den bestemme, at der skal afholdes en anden og sidste auktion.“

5. I § 553 indsættes efter „tilovers“: „, jfr. dog konkurslovens § 89“.

6. *Kapitlerne 51 og 52* affattes således:

„Kapitel 51.

Tvangsauktion over fast ejendom.

§ 560. En anmodning til fogedretten om

tvangsauktion skal være skriftlig og indeholde oplysning om ejendommens art, jfr. § 563. Med anmodningen skal følge en attest om ejendomsvurderingen og en tingbogsattest. Hvor ejendommen består af flere matrikelnumre i samme retskreds, der er behæftet ensartet, er én tingbogsattest tilstrækkelig. Skal der på grund af uensartet behæftelse af ejendommen og dens tilbehør i henhold til § 572 foretages særskilt opråb af ejendommens tilbehør eller en del af dette, skal der desuden vedlægges en fortegnelse over det tilbehør, som skal opråbes særskilt.

Stk. 2. Indgives der flere auktionsbegæring vedrørende samme ejendom, behandles disse af fogedretten i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere indgivet begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet.

§ 561. Når fogedretten har modtaget anmodning om tvangsauktion, indkalder den skyldneren til møde, såfremt ejendommen benyttes til beboelse for denne eller hans familie, eller hvis fogedretten i øvrigt finder, at der er behov for et møde. Dette afholdes såvidt muligt inden 7 dage efter anmodningens modtagelse. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om formålet med mødet, jfr. stk. 3, og opfordring til skyldneren om at medbringe kvitteringer og andre papirer af betydning for gældsforholdene på ejendommen.

Stk. 2. Fogedretten underretter rekvirenten og om fornødent det sociale udvalg om

indkaldelsen. Fogedretten kan indkalde rekvirenten til mødet med tilkendegivelse om, at auktionsbegæringen anses for bortfaldet, hvis han udebliver.

Stk. 3. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om virkningerne af anmodningen om tvangsauktion og fastsætter så vidt muligt tidspunktet for et eventuelt forberedende møde og for auktionen. På skyldnerens anmodning kan fogedretten fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt eller på anden måde få afværget auktionen. Er skyldneren eller rekvirenten ikke mødt, underretter fogedretten i fornødent omfang den pågældende om de beslutninger, der er truffet på mødet.

Stk. 4. Fogedretten kan forlænge den i stk. 3 nævnte frist, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 5. I stedet for at indkalde skyldneren til et møde kan fogedretten, hvis den skønner det forsvarligt, skriftligt meddele denne, at der er indgivet anmodning om tvangsauktion. Meddelelsen skal indeholde oplysning om de i stk. 3, stk. 6 og § 562, stk. 1, nævnte muligheder.

Stk. 6. Fogedretten kan når som helst under auktionssagen beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov for advokatbistand, og skyldneren opfylder den i § 330, stk. 1, nr. 2, nævnte betingelse. Om salær og godtgørelse for udlæg til den beskikkede advokat gælder samme regler som i tilfælde, hvor der er meddelt fri proces, jfr. kapitel 31.

§ 562. Når en eventuel frist efter § 561, stk. 3, er udløbet, kan fogedretten antage en sagkyndig person til inden for en frist på indtil 4 uger at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering efter fogedrettens bestemmelse at fremskaffe liebhavere med henblik på ejendommens salg, såvidt muligt i fri handel. Fogedretten kan forlænge fristen, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 2. Antages der en sagkyndig, skal rekvirenten straks på fogedrettens anmodning stille sikkerhed for omkostningerne herved. I særlige tilfælde kan fogedretten dog indrømme rekvirenten en kort frist til at stille sikkerheden. Undlader rekvirenten at

stille den krævede sikkerhed, anses auktionbegæringen for bortfaldet.

Stk. 3. Den sagkyndige eller, hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten udarbejder en salgsoptilling til brug ved auktionen. Skyldneren og de i ejendommen berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsoptilling og auktionsvilkår, jfr. § 569.

Stk. 4. Ejendommens ejer og eventuelle brugere skal give den sagkyndige, rekvirenten og de i auktionen interesserede adgang til at besigtige ejendommen og det tilbehør, der skal sælges sammen med denne på auktionen.

§ 563. Ved anmodning om auktion over en forretnings-, industri- eller udlejnings-ejendom indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel de i § 564, stk. 1, nævnte personer til et forberedende møde. De indkaldte skal medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Undladelse heraf eller udeblivelse fra mødet medfører, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Stk. 2. Ved anmodning om auktion over andre end de i stk. 1 nævnte ejendomme kan fogedretten indkalde skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede til møde i fogedretten, hvis den finder behov herfor. De indkaldte kan opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Det skal i så fald anføres, at undladelse heraf eller udeblivelse fra mødet kan medføre, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Stk. 3. Bortfalder det i stk. 1 eller 2 nævnte møde, underretter fogedretten såvidt muligt de indkaldte herom.

§ 564. Fogedretten indkalder med mindst 3 ugers varsel skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg, til tvangsauktionen, jfr. § 154. Indkaldelse kan dog undlades, hvis auktionen er berammet på det i § 563, stk. 1, nævnte møde.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, ejendommens beliggenhed og størrelse og

ejerens navn. De interesserede skal opfordres til at medbringe den i § 563, stk. 1, nævnte dokumentation, og det skal anføres, at undladelse heraf kan medføre den i § 563, stk. 1, nævnte virkning. Med indkaldelsen skal følge den i § 562, stk. 3, nævnte salgsoptilling.

Stk. 3. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, hvor auktionsdokumenterne kan efterses, og til hvem henvendelse kan rettes angående auktionen og ejendommens besigtigelse.

Stk. 4. Hvis rekvirentens anmodning om auktion ikke omfatter det til ejendommen hørende løsøre eller kun en del heraf, skal indkaldelsen indeholde oplysning herom og om pant- og udlægshaveres adgang til i medfør af § 568 at kræve løsøregenstande omfattet af auktionen.

Stk. 5. Fogedretten underretter rekvirenten om, hvem der er indkaldt i medfør af stk. 1.

§ 565. Rekvirenten kan ikke påføre de fordringshavere, der har prioriteter eller reelle rettigheder forud for ham, nogen udgift i anledning af auktionssagens fremme, men må selv bære omkostningerne herved, hvis han ikke på auktionen får andel i budet. Den pågældende skal stille sikkerhed for omkostningerne efter fogedrettens bestemmelse.

Stk. 2. Hvis auktionen gennemføres, bæres omkostningerne ved udlæg foretaget af en panthaver, efter at han har været indkaldt til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion, af den pågældende panthaver.

§ 566. Fogedretten bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel. Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindeligt læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

Stk. 2. Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og udover tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder såvidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dettes indretning.

Stk. 3. Bekendtgørelsen skal indeholde den i § 564, stk. 3, nævnte oplysning.

§ 567. Bortfalder eller udsættes auktionen, skal fogedretten såvidt muligt aflyse denne ved bekendtgørelse én gang i de samme blade, hvori den har været bekendtgjort. Endvidere skal auktionsrekvirenten give underretning til alle, der i medfør af § 564 har fået særskilt indkaldelse til auktionen.

§ 568. Omfatter rekvirentens anmodning om tvangsauktion ikke ejendommens løsøre eller kun en del heraf, kan en pant- eller udlægshaver, der foruden i ejendommen har pant i tilbehør, der ikke er omfattet af anmodningen, kræve, at auktionen skal omfatte dette. Har pant- eller udlægshaveren været indkaldt til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, skal kravet senest fremsættes på mødet. En fortegnelse over tilbehøret skal være overgivet til fogedretten senest 7 dage før auktionen.

Stk. 2. Inddrages tilbehøret i medfør af stk. 1 under auktionen, fyldestgøres samtlige berettigede af ejendommen og tilbehøret i overensstemmelse med indholdet af deres udlægs- og panteret.

Stk. 3. Fremsættes det i stk. 1 nævnte krav af fordringshaveren ifølge et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, og bestrides fordringen i sin helhed, skal den pågældende inden auktionen stille en af fogedretten fastsat sikkerhed.

§ 569. Ved auktionsmødets begyndelse skal auktionsrekvirenten oplyse arten og størrelsen af de omkostninger, restancer og mulige andre ydelser, køberen skal betale ud over auktionsbudet, og de i ejendommen berettigede skal oplyse størrelsen af deres krav med angivelse af, hvor stor en del der er forfalden. Endvidere gennemgås auktionsvilkårene, herunder salgsoptillingen, tingbogsattesten, tilførsler til auktionsbogen og sagens øvrige dokumenter i fornødent omfang. Auktionsdokumenterne skal i øvrigt kunne efterses af de interesserede. Dog afgør fogedretten, om der skal gives oplysning om den i § 562, stk. 1, nævnte vurdering.

§ 570. Auktionen afholdes på de af justitsministeren fastsatte vilkår (justitsministeriets tvangsauktionsvilkår). Det kan i vil-

kårene bestemmes, i hvilket omfang de skal kunne fraviges ved de berettigedes vedtagelse, idet fogedretten dog skal påse, at der ikke vedtages usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som må antages at ville afskrække køberne. Er der uenighed om vilkår, der kan fastsættes ved de berettigedes vedtagelse, afgøres tvisten af fogedretten ved kendelse. Det samme gælder spørgsmål om, hvorvidt auktionen kan fremmes på trods af indsigelse fra en person, der anser sig for ejendomsberettiget til ejendommen eller for at være indehaver af servitut eller anden rettighed over denne, der går forud for nogen, der skal have dækning gennem auktionssalget.

Stk. 2. Er der uenighed om, hvem der skal fyldestgøres af auktionssummen, eller i hvilken rækkefølge fyldestgørelsen skal ske, afgøres dette af fogedretten ved kendelse. Har tvistens afgørelse særlig betydning for auktionens gennemførelse, bør kendelsen afsiges inden auktionen. Ellers kan fogedretten bestemme, at den omstridte del af auktionssummen skal indbetales til fogedretten, jfr. dog konkurslovens § 89. I tilfælde af manglende frivillig indbetaling indkræver fogedretten beløbet, der tillægges udpantningsret. Fogedretten fordeler beløbet i overensstemmelse med reglerne i § 579.

Stk. 3. Fogedretten kan også udenfor de i stk. 2 nævnte tilfælde udskyde afgørelsen af tvister til efter auktionen, når dette kan ske uden skade for auktionens gennemførelse.

§ 571. Skønner fogedretten, at der bør tilvejebringes yderligere oplysninger af væsentlig betydning for ejendommens salg, eller kan en kendelse ikke afsiges straks under auktionen, kan fogedretten udsætte auktionen. Udsættelse kan endvidere ske efter reglerne i § 502. Fogedretten fastsætter straks tidspunktet for en kendelses afsigelse og berammer så vidt muligt straks auktionen.

Stk. 2. Fogedretten bekendtgør en udsat auktion efter reglerne i § 566. Er auktionen ikke blevet berammet på første auktionsmøde, skal der desuden ske indkaldelse efter reglerne i § 564.

§ 572. Har panthaverne pant i ejendommen og i dennes tilbehør, men med indbyrdes afvigende prioritetsstilling, opråbes de uensartet behæftede dele af pantet først

hver for sig og derefter samlet. Er det højeste bud, der fremkommer ved samlet opråb, højere end eller lig med summen af de højeste bud, der fremkommer ved særskilt opråb, antages det samlede bud. Auktionssummen fordeles i så fald efter forholdet mellem værdierne af de uensartet behæftede dele af pantet, som disse er fastsat gennem fogedrettens vurdering, medmindre det i auktionens vilkårene er fastsat, at auktionssummen skal fordeles efter forholdet mellem de højeste bud, der fremkom ved særskilt opråb.

§ 573. Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, opråbes ejendommen ved forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. Er en ydelse forfaldet inden den endelige auktion, skal den betales af køberen inden 7 dage efter auktionens slutning.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

Stk. 3. Kan nogen gøre betingede eller uvisse krav gældende i ejendommen, kan den berettigede kræve, at der under hensyn til kravets art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten, der indsætter det til forrentning i et pengeinstitut.

§ 574. Fogedretten foretager opråbet af ejendommen og optegner i fornødent omfang budene og de bydendes navne. Når der trods tre opfordringer ikke er fremsat overbud, standses opråbet, og resultatet indføres i auktionsbogen. Salg bekræftes ved hammer-slag.

§ 575. Enhver, der får andel i auktionsbudet, kan kræve, at hammerslag gives den højstbydende, som kan opfylde auktionsvilkårenes krav om køberens sikkerhedsstillelse. Fremsættes et sådant krav ikke, og får rekvirenten ikke del i auktionsbudet, eller fremkommer der intet bud, hæver fogedretten auktionen, medmindre ny auktion skal afholdes i medfør af § 576. Hæves auktionen, skal omkostningerne ved denne betales af rekvirenten, der ikke har regres herfor mod skyldneren.

§ 576. Skyldneren kan på auktionsmødet forlange ny auktion mod straks at stille sikkerhed for betalingen af de omkostninger, der er forbundet hermed, for så vidt de ikke måtte blive dækket ved et højere bud. Det samme kan enhver rettighedshaver, der ikke får fuld dækning ved budet.

Stk. 2. Skønner fogedretten, at et væsentligt højere bud kan opnås på en ny auktion, kan den bestemme, at ny auktion skal afholdes, medmindre den eller de rettighedshavere, der ikke opnår fuld dækning, samt skyldneren ønsker, at budet antages. Opnås der ikke et højere bud på den nye auktion, betales omkostningerne ved denne af statskassen.

§ 577. Skal ny auktion afholdes, bekendtgøres den af fogedretten efter reglerne i § 566 med angivelse af auktionens art. Er tidspunktet for auktionen ikke blevet fastsat på første auktionsmøde, eller skyldes auktionen auktionsskøberens misligholdelse af auktionsvilkårene, skal der desuden ske indkaldelse efter reglerne i § 564.

Stk. 2. Flere auktioner end to kan kun afholdes, hvis fogedretten finder, at ganske særlige omstændigheder taler herfor, eller den begærede auktion er en misligholdelsesauktion. På en ny auktion, der ikke er misligholdelsesauktion, finder § 575 tilsvarende anvendelse.

§ 578. Gør en pant- eller udlægshaver, der ved auktionen har købt ejendommen til en pris, som ikke gav ham fuld dækning, sit krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet.

§ 579. Skal betalingen efter § 570, stk. 2, ske til fogedretten, laver denne et udkast til auktionssummens fordeling mellem de interesserede snarest efter, at hammerslag er givet. Udkastet sendes til de interesserede med opfordring til at fremsætte eventuelle indsigelser inden en af fogedretten fastsat frist. Fremkommer der ikke inden fristens udløb indsigelse imod udkastet, fordeles auktionssummen i overensstemmelse hermed, efterhånden som den indkommer, dog uden at nogens ret til andel i den i øvrigt prækluderes herved.

Stk. 2. Fremsættes der inden udløbet af den i stk. 1 nævnte frist indsigelse imod udkastet, indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel de interesserede til et møde. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at sagens dokumenter ligger til eftersyn på fogedrettens kontor. Kan der ikke på mødet opnås enighed, afgør fogedretten spørgsmålet ved kendelse. Den del af auktionssummen, der ikke er genstand for tvist, udbetales i overensstemmelse med udkastet, mens den omtvistede del tilbageholdes af fogedretten indtil sagens endelige afgørelse. Det tilbageholdte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

§ 580. Fogedretten skal udstede auktionsskøde til auktionsskøberen eller den, der har erhvervet retten hertil, når det godtgøres, at auktionsvilkårene er opfyldt, eller at alle berettigede har fået, hvad de har krav på, eller samtykker i, at skødet udstedes. Oplyses det, at en kreditor, der har et tinglyst krav på dækning af købesummen, trods lovligt tilbud har nægtet eller erklæret sig ude af stand til at give fornøden kvittering til slettelse af tingbogen, kan beløbet indbetales til fogedretten, der i skødet anfører, at vedkommende dokument kan slettes ved skødets tinglysning. Det samme gælder, hvis pågældende kreditor ikke har bopæl her i riget

eller ikke har opgivet nogen her bosiddende person som befuldmægtiget til at modtage beløbet på hans vegne. Det indbetalte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

Stk. 2. Består det solgte af flere særskilte ejendomme, skal fogedretten efter anmodning fra køberen eller den, der træder i hans sted, udstede særskilt skøde eller overdragsdokument på hver enkelt ejendom, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, jfr. stk. 1. Det samme gælder, når en ejendom forlanges delt, og det godtgøres, at de lovbestemte betingelser herfor er opfyldt.

§ 581. Når auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt tinglysningssdommeren, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen.

§ 582. Fogedretten fastsætter, om fornødent ved kendelse, størrelsen af de salærer, honorarer og rejseomkostninger, der ifølge auktionsvilkårene skal betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet. Størrelsen af salærer og honorarer fastsættes under hensyn til omfanget af de pågældendes arbejde, herunder deres medvirken ved auktionssagens oplysning, jfr. dog §§ 563, stk. 1 og 2, og 564, stk. 2.

Kapitel 52.

Twister under tvangsauktionen.

§ 583. Under auktionssagen finder §§ 499, 500, stk. 1, og 501 anvendelse med de fornødne lempelser.

Stk. 2. De oprindelige parter kan ikke fremsætte indsigelser imod lovligheden af udlægsforretningen eller de retshandlinger, der ligger forud for denne.

Stk. 3. Omkostninger ved behandlingen af tvister under auktionen erstattes kun, hvis dette efter tvistens art og arbejdets omfang findes rimeligt. For så vidt angår omkostninger ved fogedrettens behandling af tvister efter auktionens afholdelse med henblik på udstedelse af skøde, finder reglerne i kapitel 30 anvendelse.

§ 584. Fogedrettens afgørelser kan ankes eller kæres til landsretten efter reglerne i kapitel 53. Appelfristen er 4 uger fra afgørelsen. Kære, der går ud på ophævelse af

auktion over et luftfartøj, der er registreret i en fremmed stat, som har tiltrådt Genevekonventionen af 19. januar 1948, kan dog ske indtil 6 måneder efter salgsdagen, såfremt den kærende som grund for ophævelsen påberåber sig, at reglerne i § 544, stk. 2, ikke har været overholdt.

Stk. 2. Anke eller kære efter udløbet af appelfristen kan i ganske særlige tilfælde tillades af justitsministeren indtil 6 måneder efter dommens eller kendelsens afsigelse.

§ 585. Fogedrettens afgørelse efter §§ 561, stk. 2, 3 og 4, 562, stk. 1 og 2, 563, stk. 2, 569, sidste pkt., 570, stk. 2, 3 pkt., og stk. 3, 571, stk. 1, 576, stk. 2, og 577, stk. 2, kan ikke indbringes for højere ret.

§ 586. Anke eller kære inden auktionens slutning har ikke opsættende virkning.

Stk. 2. Dog kan fogedretten bestemme, at anke eller kære, der sker straks eller inden en af fogedretten fastsat frist, skal have opsættende virkning. Denne kan betinges af, at den appellerende stiller sikkerhed for omkostningerne ved afholdelse af nyt auktionsmøde. Anke eller kære kan endvidere tillægges opsættende virkning af den ret, for hvilken sagen er indbragt."

7. §§ 593-595 bliver §§ 587-589.

8. I § 587 (tidligere § 593) ændres „581“ til: „579“.

9. § 589 (tidligere § 595) affattes således:

„§ 589. I andre sager end auktionssager kan anke til højesteret ske, når det krav, der er blevet fuldbyrdet, er blevet afgjort ved landsretten i første instans eller ifølge sin beskaffenhed ville henhøre under denne i tilfælde af retstvist. Dog kan justitsministeren tillade anke, såfremt sagen er af principiel karakter, eller særlige grunde i øvrigt taler herfor. Ansøgning herom må indgives inden den i § 397 nævnte frist.

Stk. 2. I auktionssager kan anke til højesteret kun ske med justitsministerens tilladelse. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Ansøgning herom må indgives inden 4 uger efter landsrettens afgørelse.

Stk. 3. Om anken til højesteret gælder i øvrigt de almindelige regler i kapitel 36."

10. Efter § 589 (tidligere § 595) indsættes:

„§ 590. Landsrettens afgørelse i anledning af kære kan ikke indbringes for høje-steret. Justitsministeren kan dog under de i § 589, stk. 1, 2. pkt., nævnte betingelser tillade kære, såfremt ansøgning herom er indgivet inden 6 måneder, i auktionssager dog inden 2 uger, efter afgørelsen. Om kære gælder i øvrigt de almindelige regler i kapitel 37.“

§ 2.

I § 13 i lov om offentlig auktion ved auk-tionsledere, jfr. lovbekendtgørelse nr. 40 af 4. februar 1970 som ændret ved lov nr. 162 af 17. marts 1976, indsættes efter *stk. 4* som nyt stykke:

„*Stk. 5.* Skønner auktionslederen, at der kan opnås et væsentligt højere bud på en ny auktion, kan han bestemme, at der skal afholdes en anden og sidste auktion.“

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

§ 3.

I lov om stempelafgift, jfr. lovbekendtgø-relse nr. 74 af 3. februar 1976 som ændret senest ved lov nr. 000 af 00. ophæves § 34, *stk. 5.*

Stk. 6-8 bliver herefter stk. 5-7.

§ 4.

I lov om tinglysning, jfr. lovbekendtgø-relse nr. 464 af 14. september 1976, indsæt-tes efter § 42 a:

„§ 42 b. Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at

- 1) forfaldne skatter og afgifter eller for-faldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
- 2) der foretages udlæg i ejendommen,
- 3) ejendommen tages til brugeligt pant,
- 4) der afholdes møde i anledning af en an-modning om tvangsauktion,
- 5) skyldnerens bo tages under konkursbe-handling, eller
- 6) skyldnerens bo tages under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo.“

§ 5.

I lov om retsafgifter, jfr. lovbekendtgø-relse nr. 643 af 30. december 1976 som ændret senest ved lov nr. 000 af 00. foretages følgende ændringer:

1. § 22, *stk. 3*, affattes således:

„*Stk. 3.* For misligholdelsesauktion svares afgift efter reglerne i *stk. 1* og *2.*“

2. § 26 a affattes således:

„§ 26 a. Afgiftspligten efter § 22, *stk. 1*, bortfalder, hvis en auktionsbegæring ikke behandles på grund af reglen i retsplejelovens § 560, *stk. 2.*

Stk. 2. Afgiftspligten efter § 22, *stk. 2*, og § 23, *stk. 2*, bortfalder, hvis auktionen op-hæves, herunder ved aftale mellem de inter-esserede på grund af fejl begået af fogedret-ten.

§ 6.

Loven træder i kraft den 1. januar 1979. § 1, nr. 2-10, § 2, § 3 og § 5 finder kun anvendelse, hvis anmodning om tvangsauktion er indgivet til fogedretten efter lovens ikraft-træden.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget tilsigter en ændring af de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom i retsplejelovens kapitlerne 51-53. I forbindelse hermed foreslås enkelte ændringer af auktionslederloven, tinglysningsloven og retsafgiftsloven. Hovedformålet med lovforslaget er at begrænse antallet af tvangsauktioner over fast ejendom og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der oftest er forbundet hermed for både ejere og de øvrige rettighedshavere.

De gældende regler i retsplejeloven om tvangsauktion over fast ejendom stemmer i det væsentlige overens med lov om tvangsauktion fra 1891, der med enkelte ændringer blev indføjet i retsplejeloven i 1916. Under de senere års økonomiske udvikling har et stigende antal tvangsauktioner affødt en stadig kraftigere kritik af det gældende tvangsauktionssystem. Det har navnlig været påpeget, at skyldneren ikke får den fornødne bistand til forsøg på at få afværget en tvangsauktion, og at de priser, der opnås på tvangsauktioner, i almindelighed er for lave med unødigt store tab for skyldneren til følge. Dette har bl.a. sammenhæng med de ofte betydelige omkostninger, der er forbundet med auktionerne.

Manglerne ved de gældende tvangsauktionsregler har navnlig vist sig ved auktion over fast ejendom, som benyttes af skyldneren til beboelse, d.v.s. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v. Næsten uundgåeligt får en tvangsauktion i disse tilfælde indgribende betydning for skyldnerens og hans families personlige og økonomiske forhold, og netop disse skyldnere står normalt fremmede over for det ret komplicerede tvangsauktionssystem. Samtidig savner de mulige købere af de nævnte ejendomme ofte den fornødne indsigt i tvangsauktionsreglerne, hvilket utvivlsomt er grunden til, at liebhavere kun i beskedent omfang møder frem på tvangsauktioner.

Samme problemer foreligger normalt ikke, når tvangsauktionen angår en erhvervsjendom. Både salgs- og købsiden har her et helt andet professionelt præg, og ikke sjældent finder tvangssalget sted i forbindelse med skyldnerens konkurs eller anden universalforfølgning. De foreslåede ændringer tager derfor først og fremmest sigte på ejendomme, der bebos af skyldneren eller hans familie. Da der foruden en indholdsmæssig ændring tiltrænges en for-

enkling og sproglig modernisering af retsplejelovens regler om tvangsauktion, navnlig sammenholdt med auktionsvilkårene, er der ved lovforslaget foretaget en fuldstændig revision af kapitlerne 51 og 52 i retsplejeloven, en revision der tillige er begrundet i den almindelige samfundsudvikling siden 1891 og de siden da indhøstede erfaringer på auktionsområdet. Endelig skal revisionen ses i lyset af det behov for en ajourføring af auktionsreglerne, som er opstået på grund af tidligere gennemførte lovændringer, der berører tvangsauktionsområdet. Som eksempel kan nævnes ændringerne af retsplejelovens udlægsregler og rets- og stempelafgiftslovene.

På enkelte punkter indeholder lovforslaget bestemmelser, der omfatter såvel tvangsauktion over fast ejendom som løsøretvangsauktioner. Da problemerne omkring løsøreauktioner i det væsentlige angår auktionsformens hensigtsmæssighed, og da mere omfattende ændringer af reglerne om løsøreauktioner i øvrigt bør ske i forbindelse med en samlet overvejelse af fuldbyrdelsesproblemerne vedrørende løsøre, sker der dog ingen almindelig ændring af reglerne om løsøreauktioner.

I. Baggrunden for lovforslaget.

I 1976 nedsatte justitsministeriet en arbejdsgruppe med den opgave at overveje foranstaltninger, der kan begrænse skyldnerens tab ved salg på tvangsauktion, navnlig af fast ejendom.

Arbejdsgruppen afgav i foråret 1977 en betænkning om tvangsauktion over fast ejendom (nr. 800/1977). Betænkningen indeholder udkast til ændring af retsplejelovens regler herom. Desuden er der i betænkningen fremsat udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom, idet der i forbindelse hermed foreslås indsat en hjemmel i retsplejeloven for justitsministeren til, i lighed med hvad der gælder om pantebrevsformularer, at autorisere vilkårene. Endelig indeholder betænkningen udkast til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

Betænkningen har været til udtalelse hos præsidenterne for østre- og vestre landsret, sø- og handelsretten i København, Københavns byret, Århus by- og herredsret, Odense by- og herredsret og Ålborg by- og herredsret, Den danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrå-

det, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening, Repræsentantskabet for fondsbørsens Medlemmer og Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

II. Oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget.

Justitsministeriet kan tiltræde, at de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom bør ændres i overensstemmelse med de hovedsynspunkter, der er fremsat af arbejdsgruppen. Ministeriet kan herunder tiltræde, at der ved en bekendtgørelse fastsættes regler om tvangsauktionsvilkår i det væsentlige i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast, jfr. nedenfor under III, og at ministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter ændres som foreslået, jfr. nedenfor under IV. I nedenstående oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget redegøres for, på hvilke punkter lovforslaget adskiller sig fra arbejdsgruppens lovudkast. Afvigelse skyldes navnlig, at der i forslaget i højere grad end i betænkningens udkast skelnes mellem tvangsauktion over på den ene side erhvervs- og udlejningsejendomme og på den anden side ejendomme, der benyttes til beboelse af skyldneren. Dette begrundes i, at der som foran nævnt særligt på det sidstnævnte område har vist sig at være behov for en ændring af de gældende regler.

1. Vejledning af skyldneren.

Ofte savner skyldneren det fornødne indblik i, hvilke virkninger en tvangsauktionsbegæring indebærer, og hvilke retlige og praktiske muligheder han har for at undgå en tvangsauktion. For på et så tidligt tidspunkt som muligt at få inddraget skyldneren i auktionssagen med henblik på en vejledning om disse muligheder, foreslås det i § 561, stk. 1, at skyldneren skal indkaldes til et møde i fogedretten, når denne har modtaget en anmodning om tvangsauktion. Ifølge arbejdsgruppens udkast skal et sådant vejledningsmøde altid afholdes. Da behovet for en vejledning normalt kun er til stede, hvor tvangsauktionsbegæringen angår en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse, skal vejledningsmødet dog ifølge lovforslaget kun afholdes, såfremt ejendommen benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Om der i andre tilfælde bør afholdes et møde, beror på fogedrettens skøn. Hvis fogedretten finder det forsvarligt, skal den i stedet for at afholde et møde kunne give skyldneren en skriftlig vejledning i forbindelse med meddelelsen om, at en anmodning om tvangsauktion er indgivet, jfr. § 561, stk. 5.

Rekvirenten skal have underretning om mødet. Om fornødent skal også det sociale udvalg underrettes, således at der på et tidligt tidspunkt af auktionssagen kan tages stilling til spørgsmålet om eventuel støtte til skyldneren i medfør af bistandsloven med henblik på at undgå en tvangsauktion.

2. Advokatbeskikkelse for skyldneren.

Fogedretten skal når som helst under sagen kunne beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov herfor, jfr. § 561, stk. 6. Efter betænkningens udkast stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelse. Justitsministeriet har dog fundet det rigtigst, at der, i lighed med hvad der gælder ved andre bestemmelser i retsplejeloven om advokatbeskikkelse, stilles krav om, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces.

3. Frist for skyldneren til at afværge auktionen.

Fogedretten kan efter § 561, stk. 3, fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt, f. eks. gennem en ejendomsmægler, eller til på anden måde at få afværget auktionen, navnlig ved betaling af den restance, der har foranlediget tvangsauktionsbegæringen.

4. Adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel.

Ifølge betænkningens udkast skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler, der primært skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Lykkes dette ikke, skal han bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelsen af det størst mulige auktionsprøvenu, bl. a. gennem udarbejdelse af salgsoptilling og forsøg på at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

Justitsministeriet er enig i, at tvangsauktionsreglerne bør suppleres med regler om underhåndssalg til afværgelse af tvangsauktioner og med regler, der såvidt muligt overfører træk ved salg i fri handel til tvangsauktioner. Dels vil det, også i de mange tilfælde, hvor ejendommen på grund af overbeholdelse ikke har nogen friværdi, kunne være be rettiget at udfolde bestræbelser på at afværge auktionen gennem et frivilligt salg. Dels vil sagkyndig bistand med forberedelse af auktionen og med at fremskaffe køberemner til denne kunne udgøre et vigtigt led i bestræbelserne på at stimulere interessen for tvangsauktioner. Ministeriet kan derfor tiltræde arbejdsgruppens synspunkt. Betænkningens

udkastets § 562, stk. 1, er affattet således, at antagelse af ejendomsmægler er hovedreglen, der kan fraviges, hvis fogedretten finder mæglerassistance uforuden. På baggrund af de synspunkter, der fremkom i høringsvarene over betænkningen, er dette i lovforslaget ændret således, at fogedretten kan antage en sagkyndig person, hvis den finder det formålstjenligt. Da det ikke i alle retskredse er muligt at få bistand hos en ejendomsmægler, er der desuden gennem formuleringen „sagkyndig person“ åbnet mulighed for, at også andre end ejendomsmæglere, f. eks. ejendomshandlere, kan antages.

5. Forberedende tvangsauktionsmøde.

Ved betænkningssudkastet afskaffes pligten til i alle tilfælde at afholde forberedende tvangsauktionsmøde. Fogedretten behøver kun at indkalde skyldneren, rekvirenten eller andre berettigede til et møde før auktionen, hvis den finder særligt behov herfor. Baggrunden for forslaget er, at det forberedende møde ikke længere har den betydning, det var tiltænkt. I praksis anvendes stort set altid standardauktionsvilkårene, og ofte opgøres de forskellige fordringer først på selve auktionsmødet. Af høringsvarene over betænkningen fremgår, at det også blandt de hørte instanser er den overvejende opfattelse, at det forberedende møde ikke fungerer efter hensigten, således som det praktiseres i dag. Fra flere sider er der blevet peget på, at dette dog ikke bør føre til en afskaffelse af mødet, men at forholdet bør afhjælpes gennem en styrkelse af mødets funktion.

Justitsministeriet er på den ene side enig med arbejdsgruppen i, at der, ikke mindst af omkostningsmæssige grunde, ikke bør afholdes forberedende auktionsmøde i de mange tilfælde, hvor der ikke er et klart behov herfor. Dette gælder navnlig ved auktioner over ejendomme, der tjener til skyldnerens beboelse. Her vil en indførelse af de af arbejdsgruppen foreslåede tvangsauktionsvilkår normalt kunne overflødiggøre mødet. På den anden side bør forberedende møde stadig afholdes i de tilfælde, hvor der kan være behov for at fravige eller supplere de sædvanlige auktionsvilkår, eller hvor der kan være tvivl om auktionens genstand, ejendommens hæftelsesforhold, restancerens størrelse og lignende. Efter betænkningssudkastet kan fogedretten da også indkalde skyldneren, rekvirenten og andre i ejendommen berettigede personer, eventuelt alle, til et møde, hvis den finder behov herfor. Da et sådant behov i langt de fleste tilfælde er til stede ved auktioner over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme, er der ved lovforslagets § 563, stk. 1, indsat en bestemmelse om, at der ved auktioner

over sådanne ejendomme skal afholdes forberedende auktionsmøde. Afholdelse af forberedende møde er således fortsat obligatorisk ved disse ejendomme, idet værdien af mødet samtidig søges styrket.

Ved auktioner over andre end de nævnte ejendomme, afgør fogedretten, om der skal afholdes et møde før auktionen, og hvem der skal indkaldes hertil, jfr. § 563, stk. 2.

6. Bedre annoncering af tvangsauktioner.

Med henblik på at skabe en større offentlig interesse omkring tvangsauktioner påpeges ved lovforslagets § 566 nødvendigheden af, at der sker en bedre annoncering af tvangsauktioner, dels gennem en uddybning af de oplysninger om ejendommen, der skal fremgå af fogedrettens bekendtgørelse om auktionen, dels gennem en øget anvendelse af dagspressen som kontaktpmidler.

7. Salgsopstilling og autoriserede standardauktionsvilkår.

Til brug ved auktionen skal rekvirenten eller en eventuel sagkyndig person udarbejde en salgsopstilling, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel giver en oversigt over auktionsskøberens pligter, jfr. § 562, stk. 3. Samtidig indeholder forslaget i § 570, stk. 1, en hjemmel for justitsministeren til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår, jfr. nedenfor under III. Salgsopstillingen og de nye autoriserede vilkår skal afløse de gældende standardauktionsvilkår.

8. Adgang for fogedretten til at bestemme ny auktion.

I lighed med, hvad der gælder efter norsk og svensk ret, foreslås indført en hjemmel for fogedretten til at bestemme, at der skal afholdes ny auktion, jfr. § 576, stk. 2.

9. Ændrede appelregler.

Efter de gældende appelregler kan en kendelse afsagt af fogedretten, inden auktionen er gennemført, som alt overvejende hovedregel ikke appelleres, før auktionen er sluttet, hvorefter hele auktionen skal appelleres. Reglen foreslås ændret, således at en afgørelse straks kan appelleres særskilt, jfr. § 584, stk. 1.

Efter de gældende regler kan justitsministeren tillade anke eller kære indtil 1 år efter fogedrettens afgørelse (oprejsningsbevilling). I betænkningen påpeges det, at det af hensyn til auktionsskøberens så hurtigt som muligt bør ligge klart, hvem der ved auktionen er blevet ejer af ejendommen. Arbejds-

gruppen foreslår derfor, at muligheden for oprejsningsbevilling helt afskæres.

Justitsministeriet er enig i, at der er behov for en ændring af reglen om oprejsningsbevilling, men finder dog, at de af arbejdsgruppen anførte hensyn ikke bør føre til, at adgangen til oprejsningsbevilling helt udelukkes. Ved lovforslagets § 584, stk. 2, er fristen for meddelelse af oprejsningsbevilling herefter blevet begrænset til 6 måneder.

Ud fra de nævnte betragtninger om auktions-sagens hurtige afgørelse foreslås korte frister for indgivelse til justitsministeriet af ansøgninger om tilladelse til at anke til højesteret (tredjeinstansbevilling), jfr. forslagets §§ 589 og 590.

III. Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår.

Som nævnt ovenfor under I og II er der i betænkningen fremlagt udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom. Dette skyldes, at arbejdsgruppen har fundet de gældende standardauktionsvilkår, der stammer fra tiden kort efter 1891-auktionsloven, forældet, både for så vidt angår form og indhold. Desuden finder man det principielt rigtigst, at vilkårene udfærdiges af eller godkendes af en offentlig myndighed. Ved at fastsætte auktionsvilkårene ved en bekendtgørelse skabes der samtidig mulighed for en væsentlig forenkling af retsplejelovens kapitel 51.

Justitsministeriet kan tiltræde arbejdsgruppens synspunkter. Hjemmelen til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår indeholdes i lovforslagets § 570, stk. 1. Fremgangsmåden svarer i princippet til den, der er anvendt ved pantebrevsformularerne, jfr. § 50 og § 50 a i tinglysningsloven, og justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

De foreslåede auktionsvilkår (betænkningen side 105 ff) vedrører alene fast ejendom. Indholds-mæssigt afviger de på nogle punkter fra de nu-gældende regler i retsplejeloven og de i praksis anvendte standardauktionsvilkår. På andre punkter uddyber og præciserer de de nugældende regler og auktionsvilkår. Indholdet af den bekendtgørelse, justitsministeriet agter at udstede, vil med de enkelte ændringer, som høringssvarene giver anledning til, være i overensstemmelse med arbejds-gruppens udkast.

Ifølge pkt. 10 i betækningsudkastet kan vilkårene ikke fraviges til ugunst for køberen. Der er dog intet til hinder for, at der optages særlige vilkår angående spørgsmål, som ikke er omfattet af standardvilkårene, når det blot ikke drejer sig om usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan an-

tages at ville afskrække køberne, jfr. vilkårenes pkt. 11.

Arbejdsgruppens forslag skal bl.a. ses på baggrund af, at det forberedende tvangsauktionsmøde afskaffes ved betænkningens lovudkast. Ved lovforslaget bibeholdes imidlertid det forberedende møde ved auktion over forretnings-, industri- eller udlejningsejendomme, jfr. ovenfor under II, 5, og lovforslagets § 563, stk. 1. Det skyldes bl. a., at der ved disse ejendomme ofte vil kunne være behov for at fastsætte særlige auktionsvilkår, også til ugunst for køberen. Standardauktionsvilkårene bør derfor kunne fraviges for så vidt angår sådanne auktioner. For så vidt angår andre auktioner, er justitsministeriet enig i, at der er behov for faste auktionsvilkår til beskyttelse af både rettighedshaverne i ejendommen og auktionskøberen. Ved auktion over andre ejendomme end de i forslagets § 563, stk. 1, nævnte, jfr. forslagets § 563, stk. 2, bør standardauktionsvilkårene derfor ikke kunne fraviges til ugunst for køberen.

Pkt. 10 i auktionsvilkårene vil i bekendtgørelsen blive udformet i overensstemmelse med de anførte synspunkter. Ligesom efter de gældende regler skal fogedretten ifølge lovforslagets § 570, stk. 1, påse, at der ikke vedtages usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne.

IV. Ændring af tinglysningsloven og justitsministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter.

En væsentlig årsag til det lave prisniveau på tvangsauktioner må søges i de store kontante beløb, køberen skal betale, jfr. betænkningen side 27 ff. En undertiden betydelig del af kontantkravet skyldes, at en eller flere af pantehæftelserne skal indføres fuldt ud. Grunden hertil er, at ikke blot restgælden til rekvirenten og andre udlægshavere kan forlænges indfriet, men at også andre panthavere med henvisning til pantebrevets forfaldsklausuler kan kræve kapitalen indfriet, selv om der ikke i forhold til den pågældende panthaver selv foreligger betalingsmisligholdelse fra skyldnerens side.

De forfaldsklausuler, der her navnlig sigtes til, er pkt. 9, litra d og e, i de gældende formularer A og B, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973. Efter disse forfalder pantebrevet henholdsvis, hvis forberedende tvangsauktionsmøde påbegyndes, og hvis ejendommen tages til brugeligt pant (klausulerne svarer til pkt. 9, litra c, og pkt. 8, litra c, 2. led, i den tidligere formular I). Endvidere sigtes til pkt. 9, litra c og f, i den tidligere pantebrevsformular I, hvorefter pantebrevet forfalder

henholdsvis, hvis der foretages udlæg i pantet, og hvis debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt. Den tidligere formular I udgik ved justitsministeriets bekendtgørelse af 13. november 1973, men er benyttet til de pantebreve, der er udstedt før den 1. januar 1974 og anmeldt til tinglysning før den 1. juli 1974, jfr. bekendtgørelse nr. 7 af 10. januar 1974. Dens forfaldsklausuler vil derfor have betydning i endnu en årrække.

En nedsættelse af kontantkravet må antages at kunne føre til en ønskelig udvidelse af kredsen af køberemmer på tvangsauktioner. Da der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke er tilstrækkelig begrundelse for, at en pantehaver skal kunne forlange kapitalen indfriet af en af de fire nævnte forfaldsgrunde, hvis pantebrevet ikke i øvrigt er misligholdt, foreslår arbejdsgruppen, dels at pkt. 9, litra d og e, i de gældende formularer udgår (betænkningen side 146), dels at der i bekendtgørelsen og i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter kreditor uanset modstående bestemmelse i et pantebrev ikke kan forlange kapitalen indfriet af de nævnte forfaldsgrunde. Gennem ændringen af tinglysningsloven får bestemmelsen således virkning også for allerede oprettede pantebreve. Der henvises i øvrigt til betænkningen side 27 ff.

Justitsministeriet kan tiltræde arbejdsgruppens forslag. Ændringen af tinglysningsloven sker ved indsættelsen af en ny bestemmelse som § 42 b, jfr. lovforslagets § 4, mens bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter vil blive ændret i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast med virkning fra lovændringens ikrafttrædelse.

De betragtninger, der er anført til støtte for på de nævnte punkter at ændre tinglysningsloven og bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter, gør sig efter justitsministeriets opfattelse gældende på samme måde ved pkt. 9, litra b og c, i pantebrevsformularerne A og B, hvorefter pantebrevet forfalder henholdsvis, hvis debitor erklæres konkurs, og hvis debitorens bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragælsesbo. Om konkurs som forfaldsgrund skal særligt bemærkes, at den nye konkurslov træder i kraft den 1. april 1978, jfr. lov nr. 298 af 8. juni 1977. Et væsentligt formål med de nye konkursregler er dels at lette bestræbelserne på at undgå konkurser gennem forbedrede muligheder for at tilvejebringe mindelige ordninger med kreditorerne, dels at lette mulighederne for at bevare en konkursramt virksomheds faste ejendom af hensyn til viderefabrikation og eventuelt senere salg uden for tvangsauktion. Det er derfor vigtigt, at en

fordringshaver, der har pant i skyldnerens faste ejendom, ikke kan vælte et forsøg på at redde skyldneren ved at erklære ham konkurs og derved som pantekreditor få krav på kontantbetaling af pantefordringen. Selv om det måtte ende med en konkurs, findes det endvidere ikke rimeligt, at en pantekreditor herigennem kan opnå en i visse tilfælde betydelig kursgevinst, hvis boet har evne og vilje til at betale de normale renter og afdrag.

Den nye bestemmelse i tingslysningslovens § 42 b omfatter derfor efter lovforslaget tillige pantebrevsbestemmelser om, at kapitalen forfalder som følge af, at skyldnerens bo tages under konkursbehandling eller offentlig skiftebehandling som gældsfragælsesbo. bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Om de principielle betænkkeligheder ved at lovgive med virkning for allerede indgåede aftaler henvises til betænkningen side 32, hvortil justitsministeriet kan henholde sig.

V. Økonomiske og administrative konsekvenser.

Forslagets bestemmelse om, at fogedretten under en auktionssag skal kunne beskikke en advokat for skyldneren, må antages at ville medføre en merudgift for det offentlige, der kan anslås til ca. 2 mill. kr. årligt.

Der må endvidere påregnes visse mindre udgifter til afholdelse af kurser for fogedretternes personale. Forslaget vil ikke i øvrigt medføre administrative og økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Til nr. 1.

Bestemmelsen er ikke en følge af den foreslåede ændring af tvangsauktionsreglerne. § 513, stk. 4, fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 258 af 26. maj 1976, hvorved reglerne om udlæg og udpantning ændredes. I udlægsudvalgets formulering af bestemmelsen i betænkning nr. 634/1971 og i justitsministeriets første forslag om ændring af udlægsreglerne (Folketingstidende 1972-73, sp. 3252, 4758, tillæg A, sp. 4769, tillæg B, sp. 1789) stod der „aktivet“ og ikke „aktiver“. På grund af en trykfejl i en senere korrektur blev ordet ændret til „aktiver“, uden at dette nåede at blive ændret inden lovændringens vedtagelse. § 513, stk. 4, fik herved et andet indhold end tilsigtet, hvilket rettes op ved forslaget.

Til nr. 2.

Efter § 520, stk. 1, er udlæg i en fast ejendom ikke til hinder for, at skyldneren ifølge en regelmæssig drift af ejendommen udskiller det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør (driftsmateriel, driftsinventar m.v. i en ejendom, der varigt er indrettet med en erhvervsvirksomhed for øje). Hvis der er indkaldt til forberedende tvangsauktionsmøde, kan fogedretten dog fratage skyldneren udskillelsesretten efter anmodning af udlægshaveren eller andre rettighedshavere.

I betænkningssudkastet foreslås „det i § 561 nævnte møde“ ændret til: „tvangsauktion“. Ændringen er en følge af, at der efter betænkningssudkastet ikke skal afholdes forberedende møde, jfr. de almindelige bemærkninger II, 5. Ved lovforslaget bibeholdes imidlertid det forberedende auktionsmøde ved auktion over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme, jfr. § 563, stk. 1. Den gældende bestemmelse i § 520 kan derfor bibeholdes, for så vidt angår disse ejendomme. Da det i § 563, stk. 2, nævnte møde efter omstændighederne vil kunne have karakter af et egentligt forberedende auktionsmøde, f.eks. ved auktion over landbrugs-ejendomme, bør en rettighedshaver dog også efter indkaldelsen til det i stk. 2 nævnte møde kunne påkalde sig bestemmelsen i § 520. Afholdes der ikke et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, kan § 520 bringes i anvendelse, hvis der er sket indkaldelse til tvangsauktion, jfr. herved forslagets § 564.

Til nr. 3.

Bestemmelsen omhandler alle auktioner. Efter betænkningssudkastet afholdes auktionen i den retskreds, hvor udlæg er foretaget, medmindre den der-værende fogedret bestemmer andet. Om begrundelsen for ændringen i forhold til gældende ret henvises til betænkningen side 73. Da auktion over fast ejendom kun bør afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, finder justitsministeriet det dog rigtigst, at dette fremgår af bestemmelsen.

Til nr. 4.

Bestemmelsen svarer til betænkningssudkastets § 1, nr. 3.

Til nr. 5.

Der henvises til bemærkningerne til forslagets § 570, stk. 2.

*Til nr. 6.**Til kapitel 51.**Til § 560.*

Ifølge betænkningssudkastets § 560, stk. 2, skal rekvirenten straks efter indgivelsen af en tvangs-

auktionsbegæring og inden udløbet af en af fogedretten fastsat frist stille sikkerhed for omkostningerne ved en ejendomsmægler medvirken. Er sikkerhed ikke stillet inden fristens udløb, anses auktionsbegæringen for bortfaldet. Bestemmelsen begrundes med, at fogedretten ifølge betænkningssudkastet normalt skal antage en ejendomsmægler, jfr. § 562, stk. 1, og at rekvirenten hæfter for omkostningerne ved dennes medvirken. Imidlertid er § 562, stk. 1, ændret ved lovforslaget, således at fogedretten kan antage en sagkyndig person, hvis den finder det formålstjenligt, jfr. de almindelige bemærkninger II, 4. Bestemmelsen om sikkerhedsstillelse hører herefter naturligt hjemme i § 562, således at der først skal tages stilling til spørgsmålet om sikkerhedsstillelse, efter at fogedretten har besluttet, om den skal antage en sagkyndig person.

Til stk. 1. Det er ikke i de gældende regler foreskrevet, at auktionsbegæringen skal være skriftlig. I praksis er begæringerne dog altid skriftlige. Forslagets bestemmelse herom er tildels af forskriftsmæssig karakter, og skyldes desuden, at anmodningen skal indeholde oplysning om ejendommens art. Oplysningen er til brug ved fogedrettens vurdering af, om der skal eller eventuelt bør afholdes forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. bemærkningerne til forslagets § 563.

Til stk. 2. Bestemmelsen indfører ventelistesystemet og afløser den gældende § 560, stk. 2, 1. led, hvorefter der, så længe en tvangsauktionsbegæring venter for fogedretten, ikke kan indgives yderligere begæring om tvangsauktion over den pågældende ejendom. Den gældende § 570, stk. 1, medfører, at enhver pant- eller udlægshaver, der har en forfalden fordring, uden selv at indgive auktionsbegæring kan forlange en auktion fremmet, når en rekvirent hæver sin auktionsbegæring, efter at det forberedende auktionsmøde er påbegyndt. Vedkommende indtræder således i den oprindelige auktionsbegæring, hvilket ikke sjældent bevirker, at det herefter står mindre klart for de implicerede, hvem rekvirentansvaret påhviler. Den foreslåede bestemmelse om ventelistesystemet vil sammen med ophævelsen af den gældende § 570, stk. 1, medføre, at det altid vil være klart, hvem der er auktionsrekvirent med deraf følgende forpligtelser, jfr. herved navnlig lovforslagets §§ 562, stk. 3, 565, stk. 1, 567, 569 og 575.

Til § 561.

Bestemmelsen, hvorefter der skal afholdes et vejledningsmøde med skyldneren, er en nyskabelse i forhold til de gældende regler. Efter disse skal skyldneren indkaldes til forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. retsplejelovens § 561. Ofte moder skyldne-

ren dog ikke, formentlig fordi mange finder det psykisk belastende sammen med et større antal personer at skulle overvære en tvangsauktionssag vedrørende deres bolig. Selv om skyldneren møder i fogedretten efter indkaldelsen, vil auktionssagen på dette stadium ofte være så langt fremme, at tvangsauktionen er uundgåeligt. Ofte savner skyldneren det fornødne indblik i, hvilke virkninger en tvangsauktionsbegæring indebærer, og i sine retlige og praktiske muligheder for at undgå auktionen. Formålet med vejledningsmødet er således på et så tidligt tidspunkt som muligt at få skyldneren orienteret om hans retsstilling og om mulighederne for at få afværget auktionen. Der henvises til betænkningen side 21 ff og 75 ff.

Til stk. 1. Efter betænkningens udkast skal alle skyldnere indkaldes til mødet. Normalt vil der dog kun være behov for en vejledning, når tvangsauktionsbegæringen angår en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse. Angår begæringen en større erhvervs ejendom, eller er skyldneren et selskab, en forening eller lignende, er samme sociale hensyn til skyldneren ikke til stede, og denne vil i øvrigt normalt fra starten af auktionssagen benytte advokatbistand. Efter forslaget er pligten til at afholde vejledningsmøde derfor begrænset til at omfatte sager, hvor ejendommen bl.a. benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Den gruppe ejendomme, der herved sigtes til, vil i vidt omfang være sammenfaldende med den, der er omfattet af forslaget § 563, stk. 2, det vil sige ejendomme, hvor der ikke skal afholdes forberedende auktionsmøde. Der vil dog også kunne være pligt til at afholde vejledningsmøde i sager, hvor der i medfør af forslaget § 563, stk. 1, skal afholdes forberedende møde, f.eks. hvor ejendommen er en forretnings-, industri- eller udlejningsejendom, der også tjener til bolig for skyldneren eller hans familie. Kun hvis fogedretten finder det forsvarligt, kan den i sådanne tilfælde nøjes med en skriftlig vejledning af skyldneren, jfr. stk. 5. I andre tilfælde vil det derimod bero på fogedrettens skøn, om der er behov for at indkalde skyldneren til et møde. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis skyldneren udøver sit erhverv fra ejendommen i form af en mindre landbrugsvirksomhed eller en personligt drevet mindre håndværks- eller industrivirksomhed.

I flere af høringssvarene over betænkningen er det blevet anført, at en frist på 7 dage til afholdelse af mødet er for kort. Da mødet bør afholdes så tidligt som muligt efter auktionsbegæringens indgivelse, og da der på grund af ordene „så vidt muligt“ ikke er tale om en absolut frist, er de 7 dage dog bibeholdt i lovforslaget.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer tildels til § 561, stk. 1, sidste pkt., i betænkningens udkast. Om offentlig bistand til skyldneren og om offentlige myndigheders inddrivelsespraksis henvises til betænkningen side 19 ff og side 75 f. Da fogedrettens antagelse af ejendomsmægler eller anden sagkyndig person efter lovforslaget er fakultativ, jfr. de almindelige bemærkninger II, 4, og § 562, stk. 1, vil rekvirenten komme til at spille en mere central rolle i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstilling m.v., jfr. § 562, stk. 3. Da der herefter kan forekomme tilfælde, hvor fogedretten finder rekvirentens tilstedeværelse ved vejledningsmødet ønskelig, skal den efter forslaget kunne indkalde rekvirenten til mødet med den virkning, at udelukkelse medfører auktionsbegæringens bortfald. Rekvirenten må i så fald indgive ny begæring og betale ny retsafgift, hvis auktion ønskes afholdt.

Til stk. 3. Bestemmelsen, der svarer til § 561, stk. 2, i betænkningens udkast, omhandler, hvad der skal ske på vejledningsmødet.

Selv om der efter lovforslaget i visse tilfælde skal afholdes forberedende tvangsauktionsmøde, hvor tidspunktet for auktionen vil blive endeligt fastsat, bør auktionssagens forløb om muligt lægges i faste rammer fra begyndelsen. Det forberedende møde, eller hvis et sådant ikke skal afholdes, auktionen skal derfor så vidt muligt berammes på vejledningsmødet.

Arbejdsgruppens begrundelse for at indsætte en hjemmel for fogedretten til at fastsætte en frist for skyldneren til at få afværget auktionen er bl. a., at det forberedende auktionsmøde afskaffes ved udkastet. Fristen skal sikre, at skyldneren får mindst de samme muligheder for at få afværget auktionen, som han i praksis har efter de gældende regler, idet der normalt går en vis tid mellem fogedrettens modtagelse af tvangsauktionsbegæringen og tidspunktet for afholdelsen af det forberedende møde. Ved lovforslagets § 563, stk. 1, bibeholdes det forberedende tvangsauktionsmøde ved auktioner over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme. Ved disse auktioner vil der derfor være mindre behov for at fastsætte en afværgefrist. Dels vil der ofte være tale om auktion over ejendomme i konkursboer, dels vil mulighederne for at undgå auktionen oftest være blevet grundigt undersøgt, inden auktionsbegæringen indgives. Endelig vil der også ved berømmelsen af tvangsauktionen på det forberedende møde kunne fastsættes en rimelig frist til at få reddet ejendommen fra auktion. Ved andre auktioner vil fogedrettens afgørelse af, om der skal fastsættes en afværgefrist kunne afhænge af, hvilke erfaringer den eventuelt har fra tidligere sager med den pågæl-

dende skyldner. Fastsættelsen af en afværgefrist forudsætter, at skyldnerens muligheder for at få afværget auktionen enten gennem salg af ejendommen eller gennem betaling af rekvirentens restancekrav ikke skønnes at være helt små. Der bør ikke fastsættes frist, hvis der er grund til at antage, at skyldneren vil udnytte fristmulighederne til at trække sagen i langdrag eller til på anden måde at forringe pant-havernes fyldestgørelsesmuligheder.

Stk. 4 svarer til *stk. 3* i betænkningssudkastet. Fogedrettens afgørelse efter *stk. 3* og *4* kan ikke appelleres, jfr. forslaget § 585.

Bestemmelsen i *stk. 5* er ny. Den skriftlige meddelelse til skyldneren kan kun erstatte vejledningsmødet, hvis fogedretten finder det forsvarligt, f. eks. hvis den fra tidligere sager ved, at skyldneren med stor sandsynlighed vil udeblive fra mødet, eller at han er bekendt med retsvirkningerne af auktionsbegæringen og med de i bestemmelsen nævnte muligheder for at undgå auktionen.

Foruden de i bestemmelsen nævnte forhold bør den skriftlige meddelelse indeholde oplysning om, at skyldneren ved henvendelse til fogedretten kan få supplerende oplysninger vedrørende tvangsauktionen. Fogedretten vil efter omstændighederne i meddelelsen kunne fastsætte en kortere frist for skyldneren til at reagere over for fogedretten. Justitsministeriet vil senere udarbejde et standard-skema til brug ved fogedrettens skriftlige vejledning.

I høringsvaret over betænkningen har advokatrådet anført, at en vejledning af skyldneren bør ske på et så tidligt tidspunkt af sagen som muligt. Det foreslås derfor, at vejledningen sker allerede ved udlæggets foretagelse, hvorved det i § 561 nævnte vejledningsmøde bliver overflødigt. Justitsministeriet er enig i, at skyldneren bør vejledes så tidligt som muligt. En vejledning ved udlæggets foretagelse vil dog efter ministeriets opfattelse ikke kunne erstatte den i § 561 nævnte vejledning. Dels falder mange udlæg bort uden at føre til indgivelse af tvangsauktionsbegæring. En vejledning ved udlæggets foretagelse må derfor i de fleste tilfælde antages at blive af mere rutinemæssig og generel karakter. Dels er mange skyldnere erfaringsmæssigt først efter indgivelsen af en auktionsbegæring motiveret for at tage selve auktionsspørgsmålet alvorligt.

Til stk. 6. Den beskikkede advokats opgave vil først og fremmest være at forsøge at undgå tvangsauktionen. Han skal — eventuelt med henblik på at opnå en mere varig løsning af skyldnerens økonomiske problemer — f. eks. bistå med at udrede ejendommens hæftelsesforhold, forhandle med pant-haverne om en moratorieordning og lignende eller undersøge mulighederne for omprioritering. Der vil

navnlig kunne være behov for advokatbistand ved auktion over ejendomme, der benyttes til skyldnerens beboelse. Angår auktionen en forretnings-, industri- eller udlejningsejendom, jfr. lovforslagets § 563, stk. 1, bør advokatbeskikkelse kun undtagelsesvis ske.

Efter betænkningssudkastet stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen, men efter lovforslaget er beskikkelsen betinget af, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces. Bestemmelsen kommer herved til at svare til andre bestemmelser i retsplejloven om advokatbeskikkelse, jfr. § 500, stk. 2, kapitel 31 og § 995 a. Af § 500, stk. 2, følger, at advokatbeskikkelse kan ske under udlægssagen.

Til § 562.

Formålet med bestemmelsen, der er en nyskabelse i forhold til de gældende regler, er dels at bedre mulighederne for underhåndssalg af skyldnerens ejendom med henblik på at undgå tvangsauktionen, dels at højne prisniveauet ved tvangsauktioner gennem en stimulering af offentlighedens interesse for disse. Der henvises til betænkningen side 23 f, 26, 47 ff og 78 ff og de almindelige bemærkninger II, 4.

Til stk. 1. Efter betænkningssudkastet skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler. Kun hvis der foreligger en betryggende vurdering af ejendommens salgsværdi, eller fogedretten af anden grund finder en mæglers medvirken uformøden, kan den undlade at antage en sådan (§ 562, stk. 2). Ved lovforslaget er antagelsen af en ejendomsmægler gjort fakultativ. Fogedretten kan herefter i det enkelte tilfælde vurdere, om der er behov for mæglerbistand. Ved afgørelsen heraf bør der bl. a. tages hensyn til ønsker fremsat af skyldneren, jfr. forslaget § 561, stk. 3, om vejledningsmødet, eller af andre, der berøres af ejendommens salg. I de tilfælde, hvor der skal afholdes forberedende auktionmøde, jfr. forslaget § 563, stk. 1, vil der normalt ikke være helt den samme grund til at antage mægler som ellers. Skønner fogedretten, at der er en friværdi i ejendommen, bør den under alle omstændigheder antage mægler.

Mæglerens opgave er primært at forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Er ejendommen overbehaftet, hvad den vil være i langt de fleste tilfælde, forudsætter et sådant salg, at der kan opnås en frivillig ordning med de yderligt prioriterede pant-havere. Dette kan dog kun forventes at blive udfaldet i de færreste tilfælde. Det er derfor meget væsentligt, at fogedretten ved sin vurdering af, om en mægler bør antages, har for øje, at værdien af en mæglerbistand vil ligge i, at han skal forberede auktionen

(vurdere ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og udarbejde salgsoptilling) og forsøge at fremskaffe liebhavere til denne. Om disse opgaver henvises i øvrigt til betænkningen side 78 ff.

Ved lovforslaget er der desuden åbnet mulighed for, at fogedretten kan antage også andre end ejendomsmæglere. Da kun ejendomsmæglere opfylder de særlige krav vedrørende beskikkelse, der er fastsat i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere, herunder kravet om en særlig prøve, jfr. lovens § 53, smh. med bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975 om ejendomsmæglerprøven, bør fogedretten dog kun antage andre end ejendomsmæglere, når særlige grunde taler herfor, f. eks. fordi der ikke findes en ejendomsmægler i retskredsen. Hvadenten der er tale om en ejendomsmægler eller en anden sagkyndig person, vil det være en forudsætning for antagelsen, at et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende i anledning af hvervets udførelse er sikret, typisk gennem en individuel eller kollektiv ansvarsforsikring.

Den sagkyndige persons vurdering af ejendommen er først og fremmest til brug for fogedretten og vil navnlig have værdi ved fogedrettens stillingtagen til, om der bør bestemmes ny auktion i medfør af forslaget § 576, stk. 2. Fogedretten afgør, om der under auktionen skal gives oplysning om vurderingen, jfr. lovforslagets § 569, sidste pkt.

Fogedrettens afgørelse af, om der skal antages en sagkyndig person, kan ikke appelleres, jfr. lovforslagets § 585.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer med visse ændringer til betænkningens udkastets § 560, stk. 2, jfr. bemærkningerne til lovforslagets § 560. Ændringen skyldes, at antagelse af en sagkyndig er fakultativ efter lovforslaget. Fogedretten kan kun i særlige tilfælde indrømme rekvirenten en kort frist til at stille sikkerhed. Der sigtes her navnlig til de sjældne tilfælde, hvor rekvirenten ikke har advokatbistand.

Til stk. 3. Bestemmelsen svarer til betænkningens udkastets § 562, stk. 3, med den ændring, der følger af, at andre end ejendomsmæglere kan antages. Den tilsigter at tilnærme vilkårene for salg på tvangsauktion til vilkårene for salg i fri handel. Salgsoptillingen skal i overskuelig form give udførlige oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold af betydning for liebhaveres vurdering af, om de kan byde på auktionen. Det nærmere indhold af opstillingen er angivet i pkt. 2 i udkastet til tvangsauktionsvilkår, jfr. betænkningen side 105. Herefter skal ejendommen og det tilhørende, der følger med ved auktionen, beskrives, og opstillingen skal oplyse om ejendommens hæftelser og byrder og om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må

antages at være af væsentlig betydning for køberen. Indholdet skal således i videst muligt omfang svare til de salgsoptillinger, ejendomsmæglere anvender i fri handel. Opstillingen bør udfærdiges på et standardskema, jfr. udkastet hertil i betænkningen side 142 f. Ud over de i udkastet medtagne oplysninger vil standardopstillingen komme til at indeholde rubriker til brug ved oplysning om årlige skatter og afgifter til det offentlige, om, hvilke beløb der skatte-mæssigt er fradragsberettiget, og om vedhængende renter fra sidste termin og frem til auktionsdagen.

Det er påkrævet, at den, der udarbejder salgsoptillingen, bliver forsynet med de nødvendige oplysninger til brug ved udarbejdelsen, jfr. henvisningen til § 569. Den rettighedshaver, der undlader at medvirke hertil, udsætter sig for ikke at få sine omkostninger ved auktionen dækket, jfr. forslaget § 582.

Til stk. 4. Ved bestemmelsen lovfæstes en retsstand, der allerede må antages at gælde i praksis. Forpligtelsen kan om fornødent gennemtvinges ved en umiddelbar fogedforretning i medfør af § 609. Som påpeget af arbejdsgruppen bør denne beføjelse dog udøves med forsigtighed af fogedretten.

Til § 563.

Til stk. 1. Efter den gældende § 561, jfr. § 560, skal der, navnlig med henblik på vedtagelse eller fastsættelse af auktionsvilkår, altid afholdes et forberedende auktionsmøde. Til dette møde indkalder fogedretten ved anbefalet brev med fjorten dages varsel ejendommens ejer samt de rettighedshavere i ejendommen, der må antages at være interesserede i tvangsauktionen.

I betænkningen side 41 f og 83 f foreslår arbejdsgruppen, at det forberedende møde som hovedregel afskaffes. Dette begrundes dels med, at der i praksis sjældent sker fravigelser af de almindeligt anvendte standardauktionsvilkår, dels med, at det forberedende møde også i øvrigt som regel er uden større reelt indhold, fordi man ofte på mødet undlader at oplyse både om prioritetsforholdene og om, hvad der skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet. Kun hvis fogedretten finder særligt behov herfor, skal den ifølge § 563 i betænkningens lovudkast kunne afholde forberedende møde. Undtagelsesbestemmelsen har særlig henblik på auktioner over erhvervsjendomme.

Justitsministeriet kan tiltræde hovedsigtet i betænkningens forslag, jfr. de almindelige bemærkninger II, 5, men finder dog, bl. a. under hensyn til de indvendinger, der fra flere sider er fremført i høringssvarene, at det direkte i lovteksten bør sikres, at det forberedende auktionsmøde i vidt omfang bevares ved auktion over erhvervsjendomme. Der er

dog efter ministeriets opfattelse ikke behov for at afholde forberedende møde ved alle erhvervsejendomme. Lovforslaget bestemmer derfor i stk. 1, at der ved ejendomme, der er forretnings-, industri- eller udlejningsejendomme, som hidtil skal afholdes forberedende møde. Det er ikke muligt at foretage en nøjagtig afgrænsning af, hvad der henhører under begreberne forretnings-, industri- og udlejningsejendomme. Justitsministeriet finder, at begreberne bør undergives en ret vid fortolkning, således at fogedretten i tvivlstilfælde bør vælge at afholde forberedende møde. Fogedretten bør i denne forbindelse lægge betydelig vægt på, om rettighedshaverne i ejendommen — ikke mindst auktionsrekvirenten — ønsker afholdt forberedende auktionsmøde, jfr. herved også forslaget § 560, stk. 1, om rekvirentens angivelse af ejendommens art i auktionsbegæringen. I de tilfælde, hvor fogedretten under tvivl undlader at indkalde til forberedende møde i henhold til stk. 1, vil den formentlig ofte i stedet indkalde til et møde efter stk. 2, hvilket i sig selv bevirker, at afgrænsningsproblemet sædvanligvis ikke vil være særlig afgørende.

Ved vurderingen af det nævnte afgrænsningsproblem bør der også tages hensyn til, at fogedretten, hvis den vælger ikke at indkalde til forberedende auktionsmøde, i stedet skal indkalde den samme personkreds til selve auktionsmødet. De indkaldte vil på grundlag heraf straks kunne rette henvendelse til fogedretten om eventuel afholdelse af et forberedende møde. Problemer, der i givet fald kunne være taget stilling til under et forberedende møde, kan under alle omstændigheder rejses under selve auktionen. Kan de ikke straks opklares dér, kan auktionen udsættes, hvorved det afholdte auktionsmøde i realiteten mere eller mindre får karakter af et forberedende auktionsmøde.

Efter de gældende regler bliver de i auktionen interesserede kun indkaldt til det forberedende auktionsmøde, men ikke til selve auktionen, da denne berammes på det forberedende møde, jfr. herved retsplejelovens § 162. Da det er helt afgørende for en rettighedshaver, at han underrettes om auktionen, fører dette til, at selv små fejl i forbindelse med afholdelsen af det forberedende møde kan resultere i auktionens ophævelse gennem appel. Det må fremhæves, at situationen i betydelig grad vil være en anden efter lovforslaget, idet en fejlagtig undladelse af at afholde forberedende auktionsmøde ikke vil være nær så afgørende som efter de gældende regler. De interesserede vil i alle tilfælde blive indkaldt til auktionsmødet, hvor der — eventuelt efter udsættelse — kan tages stilling til eventuelle problemer. Det må således under alle omstændigheder antages,

at fejlagtig undladelse af at afholde forberedende auktionsmøde som hovedregel ikke kan føre til ophævelse af auktionen.

Ved at bestemme, at rettighedshaverne på det forberedende møde skal oplyse og på sædvanlig måde dokumentere størrelsen af deres krav med angivelse af, hvor stor en del der er forfalden, søger lovforslaget at sikre, at de forberedende møder får et væsentligere indhold, end det ofte er tilfældet i dag. Overholder rettighedshaverne ikke deres oplysnings- og dokumentationspligt, vil de ikke få tilkendt omkostninger. Dette sikrer i øvrigt, at de pågældende giver møde.

Det bemærkes, at forslaget må sammenholdes med forslaget til bekendtgørelse om nye tvangsauktionsvilkår, jfr. de almindelige bemærkninger III. Det foreslås her, at de nye standardauktionsvilkår frit skal kunne fraviges ved de auktioner, hvor der skal afholdes forberedende auktionsmøde i henhold til lovforslagets § 563, stk. 1. Dette medfører, at et af hovedpunkterne under disse forberedende auktionsmøder vil være, om standardauktionsvilkårene skal fraviges og/eller suppleres med særlige vilkår.

Til stk. 2. Bestemmelsen, der med en redaktionel ændring svarer til § 563, stk. 1, i betænkningens lovudkast, regulerer, i hvilket omfang der skal afholdes auktionsmøde ved tvangsauktioner over andre end de i stk. 1 nævnte ejendomme. Bestemmelsen fastslår, at der ved disse ejendomme som hovedregel ikke skal afholdes forberedende auktionsmøde, idet der kun skal afholdes møde, hvis fogedretten finder behov herfor. Om begrundelsen for bestemmelsen henvises der til bemærkningerne ovenfor til stk. 1 samt til, at de foreslåede nye standardauktionsvilkår i disse tilfælde i princippet er ufravigelige. Hertil kommer, at et forberedende auktionsmøde virker forlængende på auktionssagen og stærkt forøgende på auktionsomkostningerne.

Det må antages, at der kun i ret få tilfælde vil være behov for at afholde møde efter stk. 2. Det vil i givet fald navnlig dreje sig om de erhvervsejendomme, der ikke er omfattet af stk. 1. Der er her særlig grund til at pege på auktioner over større landbrugsejendomme. Auktion over nyudstykkede ejerlejligheder kan også være forbundet med sådanne problemer, at det kan være hensigtsmæssigt at afholde et møde. Komplicerede hæftelsesforhold kan generelt begrunde afholdelse af et møde. I øvrigt bør fogedretten tage hensyn til, om rettighedshaverne — særlig auktionsrekvirenten — ønsker et møde afholdt. Det må herved bemærkes, at det vil være naturligt, om rekvirenten i auktionsbegæringen angiver, om han ønsker et sådant møde afholdt, jfr. herved også forslaget § 560, stk. 1, om angivelse

af ejendommens art i begæringen. Fogedrettens afgørelse af, om der skal afholdes møde, kan ikke appelleres, jfr. lovudkastets § 585.

Et møde efter stk. 2 adskiller sig på flere punkter fra forberedende møder efter stk. 1:

1. Mødets afholdelse er fakultativ.
2. Fogedretten fastsætter, med hvilket varsel der skal ske indkaldelse til mødet.
3. Det afhænger af de konkrete omstændigheder, om hele den i stk. 1, jfr. § 564, stk. 1, angivne personkreds skal indkaldes.
4. De indkaldte skal kun medbringe oplysninger om deres fordringer, hvis dette er angivet i indkaldelsen.

Et møde efter stk. 2 kan således afvige betydeligt fra et egentligt forberedende møde efter stk. 1, idet det kan tilpasses de konkrete behov. Det må herved bemærkes, at der intet er i vejen for, at mødet gennemføres således, at det helt svarer til et møde efter stk. 1.

Det bemærkes, at det i relation til lovforslagets § 564 har betydning, om der afholdes møde efter § 563, stk. 1 eller 2.

Til stk. 3. Bestemmelsen svarer til § 563, stk. 2, i betænkningens lovudkast.

Til § 564.

Til stk. 1. Bestemmelsen er begrundet i, at de interesserede normalt vil være uden kendskab til tidspunktet for auktionen i de tilfælde, hvor der ikke er afholdt forberedende auktionsmøde. Indkaldelsesvarslet er ifølge betænkningens lovudkast 14 dage. Af hensyn til panthavernes muligheder for at foretage de nødvendige undersøgelser, fremskaffe kontante midler, sikkerhedsstillelse etc. med henblik på auktionskøb er varslet ved forslaget fastsat til mindst 3 uger. Henvisningen til § 154 indebærer, at indkaldelsen skal ske på den måde, som rettens formand bestemmer. Indkaldelse skal således ikke ske ved forkyndelse, men kan, ligesom indkaldelse til forberedende auktionsmøde efter de gældende regler, ske ved anbefalet brev. Hvis auktionen er berammet på det forberedende auktionsmøde, jfr. forslaget § 563, stk. 1, skal der ligesom efter de gældende regler ikke ske særskilt indkaldelse af rettighedshaverne, men alene bekendtgørelse med mindst 14 dages varsel i henhold til forslaget § 566, stk. 1. Indkaldelse skal derimod ske, selv om der afholdes møde i medfør af § 563, stk. 2, da et sådant møde ikke behøver at være et egentligt forberedende auktionsmøde, hvortil alle rettighedshavere er indkaldt, jfr. bemærkningerne til bestemmelsen.

Til stk. 2. I forhold til betænkningens lovudkast er

der tilføjet en bestemmelse om, at salgsoptillingen skal udsendes med indkaldelsen. Herved får rettighedshaverne i god tid det fornødne grundlag for deres egne forberedelser i relation til auktionen. De får herved også mulighed for at overveje opgørelsen af de andre rettighedshaveres fordringer.

Stk. 3-5 svarer til betænkningens lovudkast.

Til § 565.

Til stk. 2. Efter den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 560, stk. 2, 2. led, og efter betænkningens lovudkast gælder reglen arrest- og udlægshavere, herunder både panthavere og personlige kreditorer ifølge udlæg. Efter forslaget begrænses bestemmelsen til kun at gælde panthavere. Dette skyldes, at en panthaver ikke behøver at foretage udlæg i ejendommen for at sikre sin prioritetsstilling. En kreditor, hvis fordring ikke i forvejen er sikret ved pant i ejendommen, er derimod nødsaget til at foretage udlæg i denne for at opnå pantesikkerhed. Det forekommer derfor ikke rimeligt, at sidstnævnte kreditor selv skal bære omkostningerne ved udlægget, hvis han i øvrigt opnår dækning på auktionen.

Til § 566.

Bestemmelsen, der afløser de gældende §§ 571, stk. 1 og 2, og 572, omhandler bekendtgørelsen og annonceringen af tvangsauktionen. For at sikre, at der sker en mere oplysende bekendtgørelse om auktioner med henblik på at skabe øget offentlig interesse om disse, skærpes minimumskravene til bekendtgørelsens indhold på forskellige punkter i forhold til de gældende regler. Mens bekendtgørelse i dagspressen efter de gældende regler kun kan ske, „når det af nogen vedkommende forlanges“, gøres sådan bekendtgørelse obligatorisk ved forslaget. Annonceringen skal være oplysende og „kundefærdig“, hvorimod en egentlig lovprisende annoncering kun vil kunne ske gennem den eventuelt antagne sagkyndige. Fogedrettens bekendtgørelse bør dog i videre omfang, end tilfældet er efter gældende praksis, optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg i stedet for under officielle meddelelser.

Der henvises i øvrigt til betænkningen side 25 og 86 f.

Til § 567.

Bestemmelsen afløser den gældende § 571, stk. 3. I praksis sker tilbagekaldelsen af en auktionsbegæring ofte så sent, at bekendtgørelse om aflysningen ikke kan nås, jfr. ordene „såvidt muligt“. Under hensyn til, at sigtet med bekendtgørelse og annoncering er at stimulere offentlighedens interesse om-

kring tvangsauktioner, er justitsministeriet enig med arbejdsgruppen i, at dette må modsvares af, at også aflysninger såvidt muligt bekendtgøres, selv om dette er forbundet med omkostninger, som i sidste ende må betales af skyldneren.

Til § 568.

Til stk. 1. Ifølge ordlyden omfatter den gældende regel i § 560, stk. 3, kun panthavere. Reglen indebærer, at en panthaver kan kræve løssøret inddraget under auktionen uden selv at have foretaget udlæg, og uden at den pågældendes egen fordring behøver at være forfalden. Det synes ikke helt afklaret i i praksis, om reglen også kan bringes i anvendelse af udlægshavere. Da udlægshavere kan have den samme rimelige interesse i at få inddraget tilbehøret under auktionen som panthavere, fastslås det ved forslaget, der svarer til betækningsudkastet, at også udlægshavere omfattes af bestemmelsen.

2. pkt. er ny i forhold til betækningsudkastet. Er der tale om et forberedende auktionsmøde i medfør af § 563, stk. 1, skal der altid indkaldes til mødet. Fristen for overgivelsen af fortegnelsen til fogedretten, der efter betækningsudkastet er 3 dage, er efter lovforslaget 7 dage under hensyn til, at den i forslaget § 564, stk. 1, nævnte indkaldelsesfrist er fastsat til 3 uger, jfr. bemærkningerne til bestemmelsen. I øvrigt svarer stk. 1 til § 568, stk. 1, i betækningsudkastet. Virkningen af, at fortegnelsen ikke overgives til fogedretten, vil være, at tilbehøret ikke bliver omfattet af auktionen.

Fogedrettens afgørelse vedrørende fristens længde kan ikke appelleres, jfr. forslaget § 585.

Til stk. 2. Bestemmelsen er ny både i forhold til gældende ret og til betækningsudkastet. Den tilsigter at undgå de utilfredsstillende resultater, der kan følge af, at rekvirenten begrænser sin auktionsbegæring til alene at angå ejendommen uden tilbehør.

Bestemmelsen i den gældende § 560, stk. 3, jfr. forslaget § 568, stk. 1, indsattes ved lov nr. 175 af 29. april 1960. Herved fik samtlige panthavere, der har pant i både ejendommen og tilbehøret, mulighed for at få tilbehøret inddraget under auktionen. Benytter en panthaver sig af bestemmelsen, skal der foretages alternativt opråb på grund af den uensartede behæftelse af ejendom og tilbehør, der opstår ved, at auktionsrekvirentens undladelse af at medtage tilbehøret i auktionsbegæringen i praksis betragtes som et afkald på hans pante- eller udlægsret i tilbehøret. Denne fremgangsmåde komplicerer i høj grad opråbet og dermed auktionen. Hertil kommer, at de mødende kun sjældent er fuldt bekendt med de retsvirkninger, der er knyttet til op-

råbene. Endvidere er det utilfredsstillende, at rekvirentens valg af fyldestgørelsesobjekt kan forrykke dækningsmulighederne for de andre panthavere, navnlig således, at de efterstående panthavere, der kun har pant i selve ejendommen, kan få deres stilling væsentligt forringet. Dette skyldes, at auktionsrekvirenten i stedet for på sædvanlig vis at få forholdsmæssig dækning af både løssøret og ejendommen skal fyldestgøres af ejendommen alene.

Disse uheldige virkninger afhjælpes ved bestemmelsen i stk. 2. Den indebærer, at der, hvis stk. 1 bringes i anvendelse, ses bort fra rekvirentens afkald på hans pante- eller udlægsret i tilbehøret. Herved undgås en række alternative opråb, ligesom der sker en sikring af de efterstående panthavere, der alene har pant i ejendommen. Disse fordele opnås, uden at auktionsrekvirentens stilling på nogen måde forringes.

Til § 569.

Bestemmelsen svarer med en redaktionel ændring til § 569 i betækningsudkastet.

Til § 570.

Bestemmelsen svarer med de nedenfor anførte ændringer til § 570 i betækningsudkastet, jfr. § 568 i de gældende regler.

Stk. 1. indeholder en udtrykkelig hjemmel for justitsministeren til at bestemme, at auktionsvilkårene helt eller delvis skal være ufravigelige. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger III.

Til stk. 2. Ifølge konkurslovens § 89, 1. pkt., som affattet ved lov nr. 298 af 8. juni 1977, foregår tvangsauktion over en konkursramt skyldners aktiver efter retsplejelovens regler. Skal der efter disse ske indbetaling af auktionssummen til fogedretten, skal beløbet ifølge 2. pkt. dog indbetales til boet. Baggrunden for denne bestemmelse er, at en tvist om beløbets fordeling oftest bedst vil kunne løses i forbindelse med fordringernes prøvelse i boet. En tilsvarende henvisning til konkurslovens § 89 indsættes ved lovforslagets § 1, nr. 5, i retsplejelovens § 553 om løssøreauktioner.

Ifølge betækningsudkastet og den gældende § 568 må fogedretten i tilfælde af manglende frivillig indbetaling af det omstridte beløb retsforfølge auktionskøberens på normal vis for at få tilvejebragt det fornødne grundlag for inddrivelsen. Under hensyn til, at der gennem auktionen er tilvejebragt et let konstaterbart grundlag for køberens betalingspligt, finder justitsministeriet denne fremgangsmåde upraktisk og ufornøden. Ved forslaget tillægges der derfor udpantningsret for det beløb, der skal inddrives af fogedretten. Dette svarer til,

at der er udpantningsret for købesum og auktionsomkostninger ved auktioner afholdt af auktionsledere, jfr. auktionslederlovens § 17.

Til § 571.

Bestemmelsen svarer til § 571 i betænkningssudkastet.

Til stk. 1. Hvis der har været afholdt forberedende auktionsmøde, bør der kun helt undtagelsesvis være grund til at udsætte auktionen, men også i øvrigt bør fogedretten være tilbageholdende med at meddele udsættelse.

Til stk. 2. Navnlig af hensyn til mulighederne for at skabe større offentlig interesse omkring auktioner finder justitsministeriet det ligesom arbejdsgruppen rigtigst, at også den udsatte auktion bekendtgøres.

Til §§ 572-575.

Med redaktionelle ændringer i §§ 573 og 574 svarer bestemmelserne til §§ 572-575 i betænkningssudkastet. Det må dog fremhæves, at § 574 skal sammenholdes med lovforslagets § 568, stk. 2.

Til § 576.

Ved bestemmelsen, der svarer til § 576 i betænkningssudkastet, indføres i *stk. 2* en hjemmel for fogedretten til at bestemme ny auktion. En lignende bestemmelse findes i norsk og svensk ret. Det er en betingelse, at fogedretten skønner, at der vil kunne opnås et væsentligt højere bud på en ny auktion. Bestemmelsen bør derfor kun anvendes, hvis fogedretten har et fuldt betryggende grundlag for sit skøn (jfr. herved forslaget § 562, stk. 1), eller hvis der i øvrigt foreligger særlige omstændigheder.

Ved forslaget § 1, nr. 4, og § 2 indføres en lignende regel for så vidt angår auktion over løsøre.

Til § 577.

Bestemmelsen svarer til § 577 i betænkningssudkastet. Ifølge pkt. 4 i udkastet til tvangsauktionsvilkår er enhver, der har afgivet bud på den første auktion, bundet af sit bud i 6 uger. Denne bestemmelse svarer til § 576, stk. 2, i den gældende retsplejelov. Da bestemmelsen naturligt hører hjemme i auktionsvilkårene, er den ikke medtaget i loven. Det spiller herved også ind, at bestemmelsen i visse tilfælde bør kunne fraviges ved aftale, jfr. herved auktionsvilkårenes pkt. 10 samt de almindelige bemærkninger III.

Til § 578.

Bestemmelsen afløser den gældende § 578 og svarer med redaktionelle ændringer til dennes stk. 2. Med bestemmelsen udgår den gældende sontring i § 578, stk. 1, mellem køb ved hammerslag og over-

tagelse som ufyldstgjort pant- eller udlægshaver. Bestemmelsen finder ligesom den gældende regel i § 578, stk. 2, kun anvendelse, når auktionskøberen er en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver. I forhold til betænkningssudkastet er ordet „restkrav“ ændret til „krav“ for at klargøre, at bestemmelsen kan påberåbes, selv om panthaveren har erhvervet ejendommen til et bud, der ikke gav dækning til nogen del af hans fordring.

Til § 579.

Ifølge § 579 i betænkningssudkastet, der svarer til den gældende regel i § 581, skal fogedretten altid indkalde til et møde med henblik på en gennemgang af udkastet til auktionssummens fordeling. I praksis nøjes fogedretterne dog næsten altid med at udsende udkastet til de interesserede med angivelse af en frist for fremsættelsen af indsigelser. Kun hvis der fremkommer indsigelse, indkaldes der til et møde i fogedretten. Denne mere praktiske fremgangsmåde lovfæstes ved forslaget.

Til § 580.

Bestemmelsen svarer til § 580 i betænkningssudkastet.

Til § 581.

Efter betænkningssudkastet kan udækkede retligheder kræves slettet, når „appelfristen er udløbet, uden at appel har fundet sted“. Ordlyden indebærer, at auktionskøberen må forevise en attest fra landsretten om, at auktionen ikke er appelleret. Af praktiske grunde pålægges det ved forslaget en appellat at underrette tinglysningsdommeren om appellen, hvis han vil hindre slettelse af udækkede rettigheder i tingbogen.

Til § 582.

Bestemmelsen svarer med en redaktionel ændring til § 582 i betænkningssudkastet.

Til kapitel 52.

Ved forslaget sker der i forhold til de gældende regler visse ændringer af kapitlets bestemmelser om appel af auktioner med henblik på at mindske usikkerheden omkring auktionskøberens endelige adgang til ejendommen. Bestemmelserne skal således ses dels som et led i bestræbelserne på at øge den almindelige interesse for tvangsauktioner, dels som en harmonisering med reglerne i § 506 om appel af fogedforretninger, der blev gennemført ved lov nr. 258 af 26. maj 1976. Fogedrettens afgørelse skal straks kunne appelleres særskilt (§ 584, stk. 1). Fristen for meddelelse af oprejsningsbevilling ned-

sættes til 6 måneder (§ 584, stk. 2). Desuden foreslås korte frister for indgivelse til justitsministeriet af ansøgninger om tilladelse til tredjeinstansbevillinger (§ 589, stk. 2 og § 590), og visse afgørelser gøres inappellable (§ 585). Der henvises til betænkningen side 43 f og 99 ff og til lovforslagets almindelige bemærkninger II, 9. Bestemmelserne svarer til betænkningensudkastet med de nedenfor nævnte ændringer.

Til § 584.

Til stk. 2. Efter § 584, stk. 2, i betænkningensudkastet udelukkes adgangen til at få oprejsningsbevilling helt. Dette begrundes med, at det med henblik på at skabe størst mulig offentlig interesse for tvangsauktioner er vigtigt, at den højstthydedes endelige adkomst til ejendommen ikke gøres usikker gennem u hensigtsmæssige appelregler.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens betragtninger, men finder dog ikke, at adgangen til oprejsningsbevilling helt bør udelukkes. Navnlig hensynet til ejeren af en ejendom, der er solgt på tvangsauktion på grund af en fejl, taler for, at han også i de tilfælde, hvor han først efter appelfristens udløb bliver bekendt med forholdet eller i stand til at appellere, skal have mulighed for appel. Adgangen til oprejsningsbevilling opretholdes derfor ved forslaget, men fristen for meddelelse af bevilling nedsættes fra ét år til 6 måneder.

Til § 585.

Bestemmelsen svarer til § 585 i betænkningensudkastet. Dog er også fogedrettens afgørelser i medfør af § 562, stk. 1, og § 563, stk. 2, gjort inappellable.

Til nr. 9.

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til § 589 i betænkningensudkastet. Fristen for indgivelse af ansøgninger i andre sager end auktionssager er 8 uger, jfr. henvisningen til § 397.

Til § 2.

Bestemmelsen svarer til § 2 i betænkningensudkastet, jfr. også forslagets § 1, nr. 4, om ændring af retsplejelovens § 550 om løssreaktioner.

Til § 3.

Bestemmelsen svarer til § 3, nr. 2, i betænkningens-

udkastet. Den i § 3, nr. 1, foreslåede ændring af stempelafgiftslovens § 34, stk. 4, er medtaget som § 2, nr. 2, i forslag til lov om ændring af retsafgiftsloven og stempelafgiftsloven (L 45 — 1977/78), der er fremsat den 14. oktober 1977 af ministeren for skatter og afgifter.

Til § 4.

I forhold til § 4, nr. 2, i betænkningensudkastet omfatter § 42 b tillige konkurs- og gældsfragælsesboer som forfaldsgrund. Der henvises til de almindelige bemærkninger IV. Om baggrunden for, at § 4, nr. 1, i betænkningens udkast ikke er medtaget i lovforslaget, henvises til de almindelige bemærkninger III.

Til § 5.

Den i betænkningensudkastets § 5 foreslåede ændring af retsafgiftslovens § 25 er medtaget i forslag til lov om ændring af retsafgiftsloven og stempelafgiftsloven (L 45 — 1977/78), der er fremsat den 14. oktober 1977 af ministeren for skatter og afgifter.

Til nr. 1.

I den gældende bestemmelse henvises til retsplejelovens § 582 om misligholdelsesauktion. Ændringen er begrundet i, at § 582 udgår af retsplejeloven ved lovforslaget og afløses af pkt. 8 i auktionens vilkårene, jfr. betænkningen side 109 og 137 f.

Til nr. 2.

Til stk. 1. Ved forslagets § 560, stk. 2, indføres ventelistesystemet. Der bør herefter ikke betales retsafgift af auktionsbegæringer, der afvises, fordi en auktion gennemføres på grundlag af en tidligere auktionsbegæring indgivet af en anden fordringshaver. I lovens § 16, stk. 4, og § 17 a, stk. 4, findes lignende bestemmelser for så vidt angår fogedrettens afvisning af at foretage udlægsforretning eller udgående fogedforretning eller at lade skyldneren fremstille ved politiet.

Til stk. 2. Bestemmelsen indførtes ved lov nr. 000 af 00. 1977.

Til § 6.

Det i lovtæksten anførte ikrafttrædelsestidspunkt må afpasses efter lovforslagets behandling i folketinget.